

Bauen

Berlin-Höhenschönhausen: Neues Hof- und Hochhausquartier mit mehr als 2.000 Wohnungen – Belle Époque, HOWOGE und Bezirk starten Werkstattformat für ehemalige DDR-Vertragsarbeitersiedlung

Die beiden Projektpartner Belle Époque Gesellschaft für behutsame Stadterneuerung mbH und die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH werden in den nächsten drei bis fünf Jahren im Stadtteil Hohenschönhausen des Bezirkes Lichtenberg von Berlin (Gehrensee-, Haupt-, und Wollenberger Straße) auf 6,8 Hektar ein Hof- und Hochhausquartier mit rund 2.200 Wohnungen errichten (HOWOGE rund 600 Wohneinheiten, Belle Époque rund 1.600 Wohneinheiten). Der größte Teil der Gebäude wird über fünf bis sieben Etagen verfügen. Der Plan ist, dass fünf Hochhäuser (bis 21 Geschosse) so platziert werden, dass sie niemandem Sonne und Licht nehmen. Die Hälfte der HOWOGE-Wohnungen und 30 Prozent der Belle-Époque-Wohnflächen werden mietpreisgebunden angeboten. Geplant sind auch gewerbliche Nutzungen für Dienstleistungen, Studenten-, Senioren- oder Pflegewohnen, soziale und medizinische Versorgung, Kultur und Ladengeschäfte. Von beiden Vorhabenträgern wird eine Fläche für die Errichtung einer 3-zügigen Grundschule zur Verfügung gestellt. Ebenfalls werden gemäß „Berliner Modell“ die erforderlichen Kitaplätze und Spielplatzflächen realisiert.



Der „Objekt Gehrenseestraße“ in Berlin Hohenschönhausen war einer der größten Wohnheimkomplexe der DDR. Danach und bis heute Brache, leerstehender Raum und eine Wunde in der Stadt. Tausende, meist vietnamesische DDR-Vertragsarbeiter lebten hier. Die DDR als Einwanderungs- und Gastland? Lesen Sie auch das Essay von Ottfried Franke „Zwischenwelten. Das Objekt Gehrenseestraße.“. Klicken Sie einfach auf das Bild und das Essay öffnet sich als PDF.

Brand ?

Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser- schäden

Schimmelschäden

**Mehr Sicherheit für
die Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft**



**SCHADEN
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

Seit über 30 Jahren ist die AVW Gruppe kompetenter Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft. Mit unserer Tätigkeit in der Initiative wollen wir die fundierten Erkenntnisse der Versicherungswirtschaft in die Branche transferieren und praxisnahe Präventionsmaßnahmen zur Verfügung stellen.

Hierzu befindet sich das Experten-Portal Schadenprävention.de im Aufbau, das fundiertes Fachwissen für technische Entscheider bietet und dem Erfahrungsaustausch untereinander dienen soll.

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

AVW Versicherungsmakler GmbH

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

Tel.: (040) 2 41 97-0 | Fax: (040) 2 41 97-115

E-Mail: service@avw-gruppe.de

www.avw-gruppe.de



Ein Sinnvoller Nutzungsmix aus Wohnen, Nahversorgung und nichtstörendem Gewerbe, mit alternativen Baustoffen wie Holz, Lehm oder Recyclingbeton und auch neue Mobilitäts- und Freiflächenkonzepte - eine Chance Stadt neu zu denken. Visualisierung: MLA+ Grieger Harzer Landschaftsarchitekten

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Seit 1994 ist der Standort, wo ab 1982 DDR-Vertragsarbeiter aus Vietnam in Wohnheimen untergebracht waren, ein städtebaulicher Missstand in Lichtenberg. Die Ergebnisse aus dem Werkstattverfahrens von 2018 (Masterplan von MLA+ und Grieger Harzer Landschaftsarchitekten) stießen bereits auf großes Interesse. 2019 nahmen 150 Bürgerinnen und Bürger am Lichtenberger Stadtteildialog zum Projekt teil. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 11-165 wurde im Juni 2020 durchgeführt und wird nach Beendigung der Abwägungen mit den Bezirksamtsbeschlüssen abgeschlossen. Im August 2020 berieten 70 Experten aus Stadtplanung, Architektur und Immobilienwirtschaft beide Investoren und den Bezirk bei einem Fachworkshop mit Beispielen und Strategien aus Europa und Asien, gaben Impulse und halfen, die Gebietsentwicklung weiter zu qualifizieren, um mit dem Projekt auch einen zeitgemäßen Beitrag zur europäischen Baukultur zu leisten.

In der Sacharbeit vereinbarten Investoren und Bezirk parallel zum laufenden Bebauungsplanverfahren ein Werkstattformat, das im Herbst 2020 startet und nächste Verbindlichkeiten schafft. Zudem braucht das Projekt auch ein Narrativ, es soll eine Geschichte erzählen. Deshalb wird auch an einer Namensgebung gearbeitet, die den Charakter der Nordoststadt mitprägen, den Kiez Hohenschönhausen und das angrenzende

Gewerbegebiet stärken und zu ihrer künftigen Dynamik beitragen soll. Der entfernte Gehrensee, ein im Sommer eher ausgetrockneter Pfuhl im Ortsteil Falkenberg, scheint dafür wenig geeignet. Ideen auch aus der Bevölkerung sind willkommen.

Leuchtturmprojekt in dieser lebenshungrigen und aufgeschlossenen Stadt

„Die Vielzahl von Anregungen und Ideen aus unserem Fachworkshop wird uns helfen, Berlins Nordoststadt besser zu verstehen. Wir waren gute Beobachter, Zuhörer, kritische Befrager und Lernende zugleich“, so **Thorsten Nehls**, Geschäftsführer der Belle Époque Gesellschaft für behutsame Stadterneuerung mbH. „Wo, wenn nicht in Hohenschönhausen, sollten hohe und schöne neue Häuser für ein Leuchtturmprojekt in dieser lebenshungrigen und aufgeschlossenen Stadt entstehen? Der Brückenschlag entlang der Hauptstraße nach Alt-Hohenschönhausen wird integrativ und identitätsstiftend für die Nachbarschaft und unsere Neubewohner gleichermaßen wirken!“

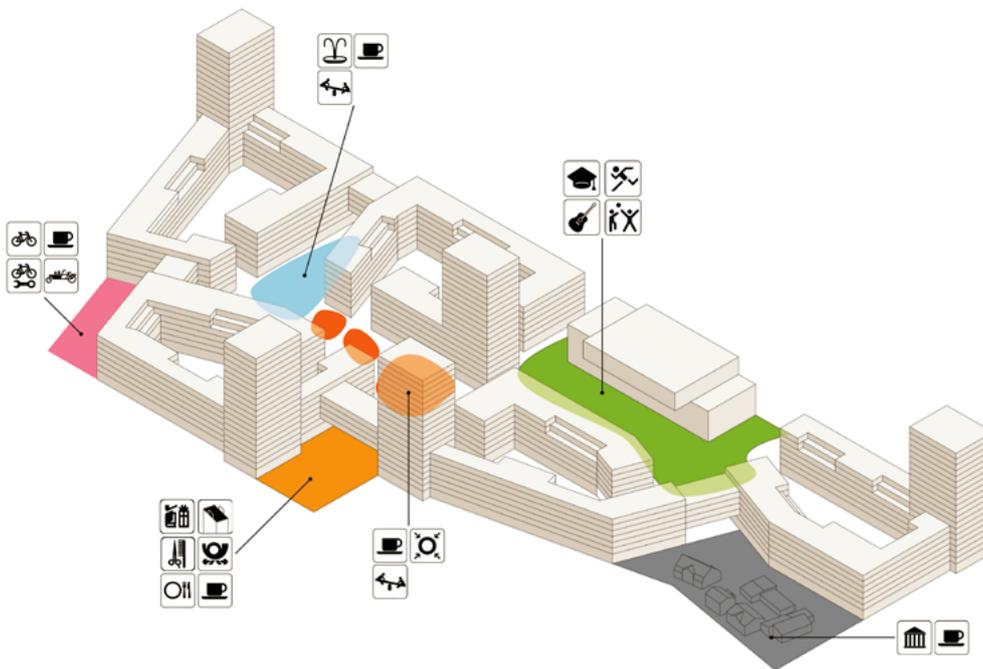
Chance, die Stadt neu zu denken

Die Partnerschaft zwischen HOWOGE und Belle Époque ist ein gelungenes Beispiel für die Zusammenarbeit zwischen einer landeseigenen Gesellschaft und privaten Projektentwicklern. „Wir sehen uns an diesem Standort mit sehr vielen Herausforderungen konfrontiert, begreifen diese auch als Chance, die Stadt neu zu denken“, sagte HOWOGE-Geschäftsführer **Ulrich Schiller**. „Gemeinsam mit Bezirk, Nachbarschaft und den entsprechenden Fachleuten entwickeln wir Lösungsansätze für den Bau eines nachhaltig-urbanen Quartiers. Im Fokus steht dabei, einen sinnvollen Nutzungsmix aus Wohnen, Nahversorgung und nicht-störendem Gewerbe zu schaffen - eine Stadt der kurzen Wege, die auch die Vertikale einbezieht. Darüber hinaus prüfen wir die Nutzung alternativer Baustoffe wie Holz, Lehm oder Recyclingbeton und denken neue Mobilitäts- und Freiflächenkonzepte mit.“

Der Bezirksbürgermeister von Lichtenberg **Michael Grunst** (Die Linke) begrüßt das Projekt: „Endlich geht es los, ich kann es kaum erwarten. Ich danke den Vorhabenträgern, dass sie so viel Bewegung in das Projekt gebracht haben. Seit meinem Amtsantritt bemühen wir uns als Bezirksamt das Areal nutzbar zu machen. Dass unsere Arbeit jetzt Früchte trägt, macht uns froh. Ein neues und derart visionäres, urbanes Zentrum ist ein Geschenk für den Bezirk. Mehr Wohnraum, mehr soziale Infrastruktur. Gut für Lichtenberg, gut für Berlin!“



Kevin Hönicke (SPD), Stellv. Bezirksbürgermeister und Bezirksstadtrat der Abteilung Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit, wünschte sich, den 17-jährigen Missstand des „Standorts im Koma und ständigem Blickfeld der Nachbarschaft“ bald und intensiv durch Leben zu ersetzen. Er bedankte sich für die Initiative beider Bauherren für viel fachlichen Input und begrüßte die Idee der Reallabore zur Kreislaufwirtschaft und die Integration gewerblicher Nutzungen in das Projekt. Er wirbt neben Wohnungen auch für **Arbeitsplätze, Kitas, Schule** sowie für Einrichtungen für Senioren und Ärzte und somit für Familienfreundlichkeit. Manche Bedenken zur Bebauungsdichte seien kein Geheimnis, doch eine gemeinsame Planung und weitere Gespräche können helfen. „Auch darüber und über intelligente Verkehrslösungen entlang der Rhin-, Haupt- und Wollenberger Straße, gleichermaßen lebenswichtig für Wohnen, Nahversorgung, Schule, Kitas und das große anschließende Gewerbegebiet, wollen wir reden, die begonnene Dynamik halten und ins Machen kommen“, so Hönicke.



Martin Schaefer (CDU), Bezirksstadtrat der Abteilung Schule, Sport, Öffentliche Ordnung, Umwelt und Verkehr: „Schulfragen zum Vorhaben sind geklärt, die Grundschule im Schulentwicklungsplan Lichtenberg für die Jahre 2024/ 25 verankert – für mich die wichtigste Botschaft für das Quartier. Die Anforderungen an den ÖPNV werden durch das Vorhaben steigen. Wir rechnen mit bis zu 3.000 zusätzlichen Fahrgästen. **Geplant: eine neue Tram-Haltestelle und Gleisschleife, verdichtete Takte.** Wir als Bezirk werden uns weiterhin für die Angebotsoptimierung der S-Bahn S75 von Wartenberg mindestens zur Warschauer Straße einsetzen.“

Dr. Ottfried Franke

